Document de travail n° 15

Variations interrégionales du niveau général des prix en 1988

John Serjak et Neil Swan

1991

ISSN 1180-3495

92-05314/

Variations interrégionales du niveau général des prix en 1988

Les résultats de ce document demeurent l'entière responsabilité de l'auteur et, en tant que tels, n'ont pas reçu l'adhésion des membres du Conseil économique du Canada.

Table des matières

Avant-propos	vii
1 Introduction	1
2 Questions théoriques	1
3 Données sur le coût du logement	3
3.1 Logement en location	4
3.2 Logement occupé par son propriétaire	6
3.2.1 Valeur marchande des maisons	7
3.2.2 Intérêts hypothécaires versés	7
3.2.3 Intérêts sacrifiés sur l'avoir du propriétaire	8
3.2.4 Impôt foncier	10
3.2.5 Coût de l'assurance	10
3.2.6 Coût des réparations et dépréciation	11
3.2.7 Gains en capital	11
3.2.7.1 Calcul des gains en capital	11
3.2.7.2 Faut-il tenir compte des gains en capital ?	13
3.2.8 Proportion relative de chaque type d'habitation	14
4 Données sur le coût de l'habillement	16
5 Données sur le coût d'autres articles de consommation	18
6 Calcul du coût du « panier » dans différentes villes	18
6.1 Coût du panier des propriétaires	18
6.1.1 Coût du logement, compte non tenu des gains en capital	19
6.1.2 Coût des articles autres que le logement	24
6.1.3 Gains en capital	27
6.1.4 Coût total du panier des propriétaires	28
6.2 Coût du panier des locataires	29
6.3 Indices globaux	29
7 Commentaire des résultats	30
Notes	33
Liste des tableaux	37

Avant-propos

L'existence de disparités régionales est un des problèmes socio-économiques les plus constants qui se posent au Canada. Les inégalités en matière d'emploi et de revenu persistent en dépit des nombreuses mesures visant à les éliminer qui ont été mises en oeuvre tant par le gouvernement fédéral que par les autorités provinciales.

Le Conseil économique du Canada étudie le problème depuis des années, et ses publications ont à maintes reprises apporté leur contribution au débat sur les déséquilibres économiques régionaux, notamment *Vivre ensemble* (1987), *Au-delà de la dépendance - Pour une productivité accrue à Terre-Neuve* (1980), *L'Ouest en transition* (1984) et plus récemment *La relance locale*, rapport de synthèse publié en 1990.

Au cours de la préparation de ce dernier rapport, la nécessité d'une analyse plus poussée des écarts interrégionaux entre les indices des prix nous a paru évidente. Bien que Statistique Canada publie des indices des prix partiels pour les régions métropolitaines, il n'existe en effet aucun indice complet. Pour autant que nous sachions, le présent document de travail constitue la première tentative d'élaboration de tels indices. Ceux-ci contribueront à combler une lacune de longue date des instruments statistiques concernant les disparités régionales.

Les deux auteurs appartiennent à une équipe de recherche du Conseil économique, Neil Swan en qualité de directeur de projet principal et John Serjak en tant qu'économiste.

Judith Maxwell
Présidente

1 Introduction

> « Une autre complication des comparaisons interrégionales des revenus par habitant, c'est que les niveaux de prix sont généralement différents, si bien que les revenus réels diffèrent même si les revenus nominaux sont semblables. Certains de ces effets s'annulent; en effet, tandis que le prix des produits manufacturés est plus élevé dans les provinces de l'Atlantique en raison des frais de transport, le coût du logement y est plus bas, de même que celui d'autres articles tels que les trajets quotidiens. Des recherches empiriques s'imposent pour déterminer s'il existe des écarts notables[1]. »

Notre étude a pour objet la mesure du coût d'un « panier » type de biens et de services dans dix villes du Canada. Statistique Canada publie certes des indices des prix pour onze grandes villes du pays, mais ces indices sont établis en fonction d'un panier incomplet et n'offrent donc qu'une image partielle de la réalité. Les prix comparatifs d'un bon tiers des articles du panier type ne sont pas disponibles. Les lacunes concernent notamment le coût du logement, occupé par son propriétaire ou en location, et celui de l'habillement.

Une évaluation absolument exacte des articles manquants se révèle impossible, tant d'un point de vue théorique que dans la pratique. Nous présentons donc dans ce document des estimations approximatives mais utiles que nous incorporons dans les indices publiés.

Nous avons eu recours à des sources variées, tant publiées qu'inédites. Nos calculs reposent sur un certain nombre d'hypothèses dont certaines peuvent sembler arbitraires même si elles sont, selon nous, loin d'être déraisonnables. Nous pensons que notre travail aura néanmoins son utilité. Les lecteurs souhaitant prendre directement connaissance de nos résultats se reporteront au tableau 16, et ils en trouveront un commentaire au chapitre 7. Nous espérons que ce document contribuera à la réflexion sur la méthodologie et les notions théoriques, et partant à l'élaboration de mesures mieux conçues et plus exactes des écarts de prix entre les villes.

2 Questions théoriques

Comme nous l'avons déjà mentionné, notre démarche consiste d'abord à mesurer le coût d'un panier type de biens et de services dans dix villes canadiennes. Nous diviserons les coûts ainsi établis par leur montant moyen et nous multiplierons le résultat par 100. Les chiffres ainsi obtenus seront les « indices intervilles des prix ».

Ces indices constituent une approximation du coût monétaire, variable d'une ville à l'autre, encouru par un individu moyen atteignant un niveau d'utilité donné. C'est ce coût variable correspondant à un niveau d'utilité donné qu'un indice des prix vise en principe à mesurer.

Si l'on était prêt à faire des hypothèses quant à une fonction d'utilité appropriée pour un individu « représentatif » - « appropriée » signifiant entre autres que l'on décide pour quel endroit l'utilité devrait constituer la norme - on pourrait aller bien au delà de la simple détermination du coût d'un panier type à différents endroits. La composition du panier pourrait varier d'un endroit à l'autre, la même utilité étant obtenue chaque fois en faisant varier les quantités consommées selon les différents prix relatifs et des circonstances particulières telles que le climat. Nous n'avons pas envisagé d'aller jusque là. Notre excuse n'est pas seulement qu'il est difficile de s'entendre sur ce que serait une fonction d'utilité représentative. C'est aussi que la pratique a dans une certaine mesure consacré la notion de variation du coût d'un panier type plutôt que celle de niveau d'utilité normal. Le principe de la détermination du coût d'un panier type est facile à saisir et il est fréquemment utilisé pour le calcul d'indices des prix à travers le temps, en dépit de ses failles et particulièrement du fait qu'il conduit généralement à surévaluer les augmentations de prix, étant donné qu'il ne fixe de limite supérieure qu'au plus bas coût du maintien au même point de la courbe d'indifférence. Malgré cette difficulté et d'autres problèmes[2], il sera précieux de disposer d'indices intervilles des prix fondés sur le coût d'un panier type dans chacune des villes considérées.

Le calcul du coût variable d'un panier type soulève deux difficultés d'ordre théorique, l'une considérable et l'autre d'importance mineure. La première tient à la nécessité d'inclure dans le panier type les services relatifs au logement. Dans le cas d'un logement acheté, et non pas loué, il y a possibilité de gains ou de pertes en capital[3]. Si nous étions prêts à supposer l'existence d'un marché des capitaux au fonctionnement parfait, nous pourrions tout simplement utiliser les taux de location comme mesure appropriée du coût du logement. La location et la propriété seraient parfaitement équivalentes. Mais si l'on n'est pas disposé à faire cette supposition - et c'est notre cas - on doit faire face au problème posé par les gains en capital réalisés sur les logements occupés par leur propriétaire[4].

Deux solutions extrêmes s'offraient à nous. La première était d'ignorer les gains en capital. On pouvait justifier cette position en considérant que les gains en capital sont du revenu et doivent donc entrer dans le calcul du revenu. De ce point de vue, les laisser peser sur les estimations des niveaux de prix serait une erreur. Supposons, par exemple, que les gains en capital soient plus élevés dans une ville que dans une autre. Il vaudrait peut-être mieux dire que les revenus des propriétaires sont plus élevés dans cette ville, et non que le prix réel du logement y est plus bas. Ce point de vue peut se défendre; nous avons qualifié d'indices « de type 1 » les indices des prix conçus dans cette optique.

La deuxième solution consistait à porter entièrement les gains en capital en déduction du coût d'achat des services relatifs au logement. Dans la pratique, on le sait, le calcul du revenu ne sera pas exact, si bien que les indices de type 1, qui ne tiennent pas compte de ce fait, constitueront des indications trompeuses du coût plus ou moins élevé de la vie à un endroit donné. On peut en particulier avancer que les pertes en capital font autant partie du coût du logement que les frais de réparation et d'assurance, les impôts, etc. Si les pertes sont considérées comme un élément de coût positif, les gains devraient l'être comme un élément de coût négatif, c'est-à-dire qu'il faudrait considérer les gains en capital comme diminuant le coût d'achat des services relatifs à un logement dont on se trouve être le propriétaire. Cette manière de traiter les gains en capital nous conduit aux indices des prix que nous dirons « de type 2 ».

Nous examinons plus loin, au paragraphe 3.2.7.2, les mérites respectifs des indices de types 1 et 2. Nous concluons que l'indice le plus valable est un compromis entre les deux types. Cependant, nous présentons les trois formules - type 1, type 2 et une moyenne adéquatement pondérée - de façon que les lecteurs puissent en juger par eux-mêmes.

La difficulté mineure mentionnée plus haut concerne l'établissement d'une moyenne entre propriétaires et locataires. Le calcul de l'indice national des prix à la consommation (IPC) fait intervenir une pondération qui tient compte des proportions respectives de propriétaires et de locataires. Cependant, les gens se rangent dans l'une ou l'autre de ces catégories, ils n'appartiennent pas pour deux tiers à l'une et un tiers à l'autre comme le suppose le système de pondération. Nous avons trouvé plus satisfaisante, d'un point de vue théorique, une démarche consistant à calculer des indices distincts pour les propriétaires et pour les locataires, puis à faire une moyenne pondérée des deux.

Le reste de notre étude s'articule comme suit. Nous donnons tout d'abord des explications détaillées quant à la nature de nos données sur le coût du logement (chapitre 3), de l'habillement (chapitre 4) et d'autres articles pour lesquels Statistique Canada ne publie pas de données (chapitre 5). Dans le chapitre 6, nous décrivons les méthodes utilisées pour calculer le coût des paniers respectifs des locataires et des propriétaires dans chacune des villes considérées, et nous assemblons les résultats afin de calculer les indices globaux intervilles. Les principaux résultats sont présentés dans le tableau 16. Le chapitre 7 est consacré à un commentaire des résultats et aux conclusions.

3 Données sur le coût du logement

Le plus grave défaut des indices intervilles des prix existant actuellement est de ne pas tenir compte du coût du logement. Dans l'IPC national établi par Statistique Canada, les logements en location et les logements occupés par leur propriétaire ont un poids combiné important (21,31 %). Par ailleurs, le coût du

logement est plus susceptible de varier d'une région à l'autre que celui d'autres articles, le terrain étant par définition un bien immeuble dont l'offre est fixe.

Pour mener une comparaison rigoureuse entre les coûts du logement à différents endroits, l'idéal serait de sélectionner, pour l'établissement des prix, des types de logement occupés par leur propriétaire ou en location qui présentent des avantages et des caractéristiques identiques. On aimerait que des caractéristiques qualitatives telles que l'âge et la taille de l'habitation, l'attrait de l'emplacement, la proximité des moyens de transport en commun et les différents équipements et services inclus dans le loyer soient également représentées dans les échantillons des différentes villes. Malheureusement, on ne dispose pas de données systématiquement collectées selon ces critères. Faute de pouvoir parvenir à une précision parfaite, nous estimons néanmoins que des approximations valables peuvent être établies. Nous décrivons dans le présent chapitre les données utilisées pour le logement en location, puis pour le logement occupé par son propriétaire.

3.1 Logement en location

Statistique Canada collecte bien certaines données sur le logement en location dans les principales villes du pays en vue de l'élaboration de l'IPC national. Les responsables insistent cependant sur le fait que ces données peuvent seulement fournir des indications sur la *variation* du prix du logement, précisément pour les raisons évoquées plus haut. Statistique Canada les utilise donc pour calculer uniquement les variations nationales de prix de mois en mois, et non les niveaux de prix dans les différentes villes.

Faute d'autres données sur les logements en location, nous avons cependant décidé de nous servir de celles-ci. Malgré des défauts que nous examinerons plus loin, elles permettent à notre avis d'établir valablement certaines comparaisons spatiales; nous les avons donc jugées utilisables pour notre étude, tout en convenant avec Statistique Canada qu'elles sont trop imparfaites pour former le fondement d'estimations officielles.

La Division des prix de Statistique Canada a mis à notre disposition, avec les mises en garde appropriées, des données sur des échantillons de logements locatifs, collectées ville par ville, qui constituaient un « sous-produit » de l'Enquête sur la population active. Ces totalisations spéciales indiquaient les loyers moyens perçus en septembre 1988, pour les appartements construits en 1950 ou dans les années postérieures, dans les dix villes suivantes : St. John's, Charlottetown, Halifax, Saint John, Montréal, Toronto, Winnipeg, Regina, Edmonton et Vancouver. Les loyers de logements subventionnés et de locaux à usage commercial étaient exclus de la base de données[5].

Nous connaissons donc le montant moyen du loyer payé pour les appartements d'une ou deux chambres à coucher. Cette moyenne est fondée aussi bien sur les appartements dont le loyer inclut le chauffage, une cuisinière et un réfrigérateur que sur ceux dont le loyer ne comprend pas ces installations. Pour chacune des villes considérées, nous calculons la moyenne du prix des loyers des quatre types de logement pour obtenir le coût moyen du loyer dans la ville en question. Les estimations intercensitaires de la population des régions métropolitaines de recensement nous fournissent les niveaux de population des villes considérées, niveaux que nous utilisons comme pondérations pour calculer le prix moyen relatif des loyers[6].

Répétons-le, ces données sont imparfaites. Elles présentent des incohérences évidentes, comme on peut le constater en examinant le tableau 1. Dans plusieurs cas, par exemple à St. John's, le loyer d'un appartement d'une chambre n'incluant ni chauffage, ni cuisinière ni réfrigérateur se révèle plus élevé que celui d'un appartement du même type incluant ces éléments. Il est cependant manifeste qu'un locataire de Toronto paie une somme nettement plus élevée pour un logement en location que son homologue de St. John's.

Tableau 1

Loyers moyens pondérés, diverses villes, Canada, septembre 1988

	Appartement d'une chambre, chauff./cuisin./réfrig.		Appartement de deux chambres, chauff./cuisin./réfrig.		Coût de location moyen	Coût de location relatif[1]
	compris	non compris	compris	non compris		
	(en dollars par mois)					
St. John's	342	418	432	474	417	89,0
Charlottetown	364	362	477	474	419	89,4
Halifax	431	430	522	543	482	102,9
Saint John	397	354	368	359	370	79,0
Montréal	405	355	500	408	417	89,0
Toronto	466	465	582	583	524	111,8
Winnipeg	401	402	483	490	444	94,8
Regina	401	401	446	446	424	90,4
Edmonton	374	374	467	465	420	89,6
Vancouver	462	460	541	541	501	106,9

1 Par rapport à un coût moyen pondéré selon la population.
Source Statistique Canada, Division des prix, totalisations spéciales.

Fait plus important, ces données sur les loyers pèchent par la base, et doublement. Tout d'abord, et c'est un problème sérieux, il s'agit de mesures de dépenses et non de prix d'articles types. Il est bien connu que les quantités achetées tendent à s'élever, toutes choses égales d'ailleurs, lorsque les prix

sont relativement bas, et inversement. Comme on peut facilement le montrer, des données sur des dépenses relatives sous-évalueront les véritables écarts entre les coûts du logement à deux endroits, à moins que l'élasticité de la demande ne soit nulle aux deux endroits en question. Toutefois, la sous-évaluation ne sera pas très sensible si les élasticités de la demande de logement par rapport au prix sont nettement inférieures à l'unité.

En second lieu, les coûts de location sont normalisés en ce qui concerne le nombre de chambres à coucher et certaines installations, mais non pour ce qui est de la taille, de l'emplacement et de l'âge de l'immeuble, non plus que des autres éléments inclus dans le loyer. Cela tient à ce que les données proviennent d'une enquête greffée sur le questionnaire de l'Enquête sur la population active et n'ont pas été spécifiquement collectées en vue d'une comparaison spatiale, comme la Division des prix de Statistique Canada a pris soin de nous le faire remarquer.

En dépit de ces imperfections, il semble que les données puissent exprimer dans une large mesure les différences réelles entre les prix des logements en location dans différentes villes, compte tenu notamment de l'inélasticité probable de la demande de logement[7]. C'est incontestablement mieux que rien. On pourrait parvenir à une meilleure estimation en faisant des corrections fondées sur les élasticités estimées de la demande de logement par rapport au prix, mais nous ne l'avons pas tenté. Le présent indice montre que le coût de location diffère d'un endroit à l'autre et qu'il est plus élevé, comme il fallait s'y attendre, à Toronto et à Vancouver. Fait peut-être un peu surprenant, Montréal se situe bien au-dessous de la moyenne, et Halifax quelque peu au-dessus. Les loyers sont inférieurs à la moyenne dans le reste de la région de l'Atlantique, ainsi que dans les provinces des Prairies.

3.2 Logement occupé par son propriétaire

Le coût du logement occupé par son propriétaire comprend les intérêts versés sur l'emprunt hypothécaire, l'impôt foncier, les frais d'assurance et de réparation et aussi - ce que l'on aurait tendance à oublier - les intérêts sacrifiés sur l'avoir du propriétaire (que les économistes désignent comme un coût d'opportunité) et la consommation de capital. Par exemple, une personne qui achète une maison au comptant, sans avoir à emprunter sur hypothèque, pourrait à la place investir l'argent dans un instrument rapportant un intérêt et en obtenir ainsi un revenu. De même, la somme correspondant à la partie non grevée d'hypothèque de la valeur d'achat de l'habitation pourrait aussi être investie de manière à produire un revenu. En achetant une maison, le propriétaire renonce à ce type de revenu et supporte ainsi un coût économique. Comme nous l'avons mentionné plus haut, les gains en capital pourraient être considérés comme un élément de coût négatif, et les pertes comme un élément positif. La présente section passe en revue toutes ces questions, après un examen de la valeur marchande des maisons elles-mêmes, valeur qui entre dans

la détermination de nombreux autres coûts. Elle traite pour finir des proportions relatives de divers types de maisons, lesquelles déterminent la composition du panier dont nous évaluerons le prix dans chaque ville.

3.2.1 Valeur marchande des maisons

Pour connaître la valeur marchande des maisons, nous avons eu abondamment recours à l'*Étude sur le prix des maisons au Canada*, publiée par Services immobiliers Royal LePage L[ée], qui nous a fourni des données nombreuses et détaillées sur le prix du logement dans les principales villes et les régions métropolitaines des dix provinces[8]. Les chiffres indiqués par cette étude représentent la « valeur marchande normale » de certains types d'habitation selon les estimations de Royal LePage à chaque endroit.

Le temps et les ressources dont nous disposions ne nous ont pas permis d'analyser les données concernant tous les types de maisons pour lesquels Royal LePage nous fournissait des renseignements. En fait, nous avons limité notre analyse aux cinq types les plus communs, que l'on décrit habituellement comme suit : maison en rangée standard, bungalow, maison à deux étages standard, maison à deux étages de luxe et maison de grand luxe.

Il nous fallait établir la valeur marchande de chaque type d'habitation dans chacune des villes considérées. Les prix des maisons varient naturellement selon la ville ou la région métropolitaine, étant donné que le caractère plus ou moins recherché de l'emplacement a une influence capitale sur la valeur des biens immobiliers. Des corrections en fonction des caractéristiques plus ou moins attrayantes de l'emplacement seraient en principe nécessaires pour estimer dans chaque ville le prix moyen d'un type donné d'habitation. Il nous faudrait en réalité un indice « hédoniste » des prix dans lequel l'emplacement constituerait une des grandes caractéristiques de base de l'ensemble de qualités que représente toute maison. Évidemment, cela supposerait une étude détaillée des prix atteints à divers endroits par des habitations présentant des caractéristiques qualitatives définies. Le coût en temps et en ressources d'une telle entreprise serait prohibitif. Par ailleurs, il faudrait faire des calculs poussés et des hypothèses arbitraires pour chacun des nombreux quartiers et banlieues (à elle seule, la région de Toronto en compte plus de deux douzaines). Nous avons donc décidé que la meilleure solution consistait à calculer le prix de chaque type d'habitation pour l'ensemble de chaque agglomération, par une simple moyenne arithmétique; toute autre méthode nous paraissait en effet encore plus arbitraire.

3.2.2 Intérêts hypothécaires versés

Il est certain que peu de logements sont achetés au comptant; dans l'immense majorité des cas, ce genre d'achat suppose le recours à une formule de

financement, le plus souvent au moyen d'une hypothèque. Certains acheteurs n'ont besoin d'emprunter qu'une petite fraction du prix d'achat, d'autres une fraction plus considérable. La plupart des personnes qui achètent une maison pour la première fois doivent contracter l'emprunt hypothécaire le plus important qu'une institution financière prudente soit disposée à leur consentir; selon les normes du secteur immobilier, le montant maximal d'une hypothèque correspond habituellement à environ 80 % de la valeur de la propriété. Par souci de simplicité, nous avons supposé que lors d'un premier achat toute habitation est grevée d'une hypothèque maximale, et que celle-ci représente 80 % de la valeur de la propriété achetée.

À un moment donné, naturellement, tous les propriétaires n'ont pas leur maison grevée d'une hypothèque maximale; certains ont fini de rembourser leur emprunt hypothécaire, d'autres sont à mi-chemin de leurs remboursements, d'autres encore viennent tout juste de contracter un emprunt hypothécaire maximal. Nous supposons, toujours par souci de simplicité, qu'à tout moment les emprunts hypothécaires sont en moyenne à demi remboursés. Nous estimons par conséquent que le montant annuel des frais d'intérêts équivaut aux intérêts dus sur la moitié de la valeur hypothéquée de la maison[9]. Nous avons retenu comme taux d'intérêt hypothécaire 11,75 %, taux couramment pratiqué par les banques à charte, pour les hypothèques d'un an, à l'automne 1988. Nous avons utilisé des taux nominaux; nous justifions plus loin cette solution en traitant des gains en capital. Dans le cas d'Halifax, par exemple, le prix moyen estimé d'un bungalow était de 110 375 $ en 1988; les intérêts versés pour un emprunt hypothécaire correspondant à 40 % de cette somme se seraient élevés à 5 188 $.

3.2.3 Intérêts sacrifiés sur l'avoir du propriétaire

Dans une situation idéale de choix, une personne peut décider de ne pas posséder de maison, mais d'investir à la place son argent dans un instrument financier rapportant des intérêts. Il est toutefois peu probable qu'un particulier puisse acquérir un instrument financier offrant un taux de rendement égal au taux hypothécaire courant des banques à charte. Les marchés financiers présentent, bien entendu, des possibilités d'investissement nombreuses et diverses. L'argent pourrait être placé dans une première hypothèque à un taux égal au taux hypothécaire courant; les certificats de placement garanti offrent un investissement pratique et à faible risque dont le rapport est inférieur d'un point à un point et demi de pourcentage à celui d'une première hypothèque. Le choix de certains pourrait se porter sur les obligations à court terme du gouvernement du Canada. Bien que celles-ci rapportent des intérêts inférieurs, en moyenne, d'un point et demi à deux points de pourcentage aux taux hypothécaires courants, elles constituent un investissement sûr. Par ailleurs, les obligations des sociétés ont un rendement un peu plus élevé, disons d'un demi point à un point de pourcentage, que les obligations d'État; elles présentent cependant un risque légèrement plus grand. Les plus aventureux pourraient envisager une deuxième hypothèque comme moyen d'obtenir un rendement

supérieur à la moyenne. Cette sorte d'instrument pourrait offrir un rapport supérieur d'au moins deux points de pourcentage à celui du placement plus prudent que représente une première hypothèque normale. Tout bien pesé, les différentes solutions examinées représentent un écart de deux points de pourcentage, en plus ou en moins, par rapport aux taux hypothécaires courants des banques à charte.

Même si certains sont sans aucun doute prêts à investir dans des effets financiers à haut risque, la majorité serait probablement plus portée à acquérir des instruments à moindre risque, tels que certificats de placement garanti et obligations, qui n'offrent sans doute pas un rendement équivalent aux taux d'intérêt pratiqués par les banques à charte pour les prêts hypothécaires mais sont tout de même d'un rapport sûr et adéquat.

Il serait bien entendu impossible, même de façon hypothétique, de répartir les montants éventuels des capitaux de placement entre les divers modes d'investissement possibles, qui ont tous des taux de rendement différents, afin de calculer un taux moyen d'intérêt pour chacune des villes considérées. Nous estimons donc raisonnable de supposer que le taux de rendement est inférieur d'un point de pourcentage au taux hypothécaire, lui-même de 11,75 %, comme nous l'avons déjà mentionné. Aux fins du calcul du coût d'opportunité, nous considérons donc un taux de 10,75 % comme le rendement moyen de l'avoir investi par le propriétaire dans le logement qu'il occupe (souvenons-nous qu'il s'agit de l'année 1988). Nous supposons que cet avoir représente en moyenne 60 % de la valeur de la maison, en faisant deux hypothèses : la première est qu'à un moment donné la moitié du prêt hypothécaire est remboursée, et la deuxième qu'une autre fraction de 20 % de la valeur correspond à la somme que l'acheteur a normalement dû verser comme paiement initial.

Pour calculer le coût d'opportunité de l'avoir du propriétaire, il est aussi nécessaire de tenir compte de l'impôt qui frapperait le revenu gagné. Nous estimons de la manière suivante, pour chaque province, le taux marginal d'impôt que les personnes se rangeant dans diverses tranches de revenu devraient payer sur le revenu gagné. En 1988, Revenu Canada distinguait trois grandes tranches de revenu imposable : revenu inférieur ou égal à 27 500 $; supérieur à 27 500 $ et inférieur à 55 000 $; supérieur ou égal à 55 000 $. Pour chacune de ces tranches, nous additionnons le taux applicable d'impôt fédéral de base, la surtaxe fédérale et le taux d'impôt provincial, lequel varie d'une province à l'autre, afin d'obtenir le taux marginal d'impôt pour chaque tranche de revenu.

Étant donné que le revenu imposable n'est réparti qu'en trois grandes tranches et que notre étude porte sur cinq types de maisons, nous appliquons les taux marginaux d'impôt aux propriétaires d'habitations de divers types de la façon suivante. Nous supposons que les propriétaires de maisons en rangée, de bungalows et de maisons à deux étages standard se situent en général dans la première tranche, c'est-à-dire que leur revenu imposable est au maximum

de 27 500 $; que les propriétaires de maisons à deux étages de luxe ont toutes les chances d'appartenir à la deuxième tranche, avec un revenu imposable compris entre 27 500 $ et 55 000 $; et enfin que les propriétaires de maisons de grand luxe se trouvent dans la tranche supérieure, qui rassemble ceux dont le revenu imposable est supérieur à 55 000 $[10]. Le taux théorique d'intérêts gagnés est alors réduit du taux marginal, selon le type de maison, de manière à obtenir le revenu d'intérêts sacrifié, net d'impôt.

3.2.4 Impôt foncier

L'*Étude sur le prix des maisons au Canada* de Royal LePage nous a aussi fourni des données sur l'impôt foncier payé en 1988. Le niveau de celui-ci correspond, de la même manière que le prix courant des maisons, aux caractéristiques qualitatives de chaque type d'habitation et à l'attrait plus ou moins grand de l'emplacement. Pour l'impôt foncier également, l'idéal serait d'apporter les corrections appropriées en fonction de ces facteurs. Comme nous l'avons indiqué plus haut, cela exigerait d'importantes ressources, si bien que nous avons décidé d'utiliser simplement une moyenne arithmétique non pondérée des impôts fonciers payés sur les divers types d'habitation dans différentes parties de chaque ville ou région métropolitaine, comme nous l'avions fait pour les prix des maisons.

3.2.5 Coût de l'assurance

Une fraction importante de la prime d'assurance payée par le propriétaire d'un logement correspond à des formes de garantie autres que la simple protection de la construction contre l'incendie. L'assurance couvre les biens mobiliers, la perte d'usage, la responsabilité civile, les constructions privées isolées, et ainsi de suite. Étant donné que nous nous intéressions uniquement au coût de la protection de la construction elle-même, et non de son contenu, il nous fallait isoler la fraction de la prime correspondant à la protection de l'assuré contre la perte de l'habitation, notamment en cas d'incendie. Les compagnies d'assurances excluent généralement de la couverture les fondations de la maison. Après avoir consulté plusieurs courtiers en assurances, nous avons jugé raisonnable d'évaluer le facteur coût de protection à 0,2 % du coût de remplacement. Par coût de remplacement, nous entendons le coût de la reconstruction de la partie de la maison située au-dessus du sol, c'est-à-dire à l'exclusion des fondations. Bien que le prix de matériaux de construction tels que bois de charpente, briques, panneaux de plâtre et revêtement extérieur puisse varier dans une certaine mesure d'une région à l'autre, nous n'en avons pas moins supposé que les coûts de construction étaient plus ou moins les mêmes dans l'ensemble du pays. Nous nous sommes enquis des coûts de construction de différents types d'habitation auprès de professionnels du secteur opérant dans la région d'Ottawa. (Il est à noter que dans certains milieux de l'immobilier le coût du logement à Ottawa est considéré comme très voisin de la moyenne nationale.) Naturellement, tous les constructeurs

n'ont pas avancé les mêmes chiffres, bien que les différences n'aient pas été spectaculaires. Après avoir dûment examiné les renseignements obtenus de nos diverses sources, nous avons retenu les estimations suivantes pour l'année 1989 : environ 45 $ par pied carré pour une maison en rangée standard, 50 $ pour un bungalow ou une maison à deux étages standard, 55 $ pour une maison à deux étages de luxe, et 60 $ pour une maison de grand luxe. Les différences de coût par pied carré entre les divers types d'habitation s'expliquent par des différences qualitatives et quantitatives en matière d'aménagements. Une maison de grand luxe offre généralement des salles de bains plus nombreuses et plus vastes, une moquette de meilleure qualité et une cuisine plus grande qu'une maison à deux étages standard, par exemple. Pour chaque type d'habitation, nous avons ensuite appliqué le coût à la superficie totale, de manière à obtenir un coût total approximatif de construction dans les villes considérées, coût à partir duquel nous avons évalué les frais d'assurance.

3.2.6 Coût des réparations et dépréciation

Le même coût de construction nous a également servi de base pour calculer le coût des réparations et la valeur de la consommation de capital, autrement dit la dépréciation de chaque type d'habitation. Nous avons estimé le montant combiné des frais de réparation et de la dépréciation à environ 5 % du coût de construction par an, dont 4 % attribués par hypothèse à la dépréciation et 1 % aux réparations; nous avons encore une fois supposé que ce coût était le même dans toutes les villes considérées. Même si le chiffre de 5 % est arbitraire, il semble improbable qu'il déforme sérieusement le tableau des variations intervilles de coût; le point essentiel est que le pourcentage ne diffère pas notablement d'une ville à l'autre, et nous pensons que tel est sans doute le cas.

3.2.7 Gains en capital

Deux questions se posent à ce sujet. Premièrement, comment faut-il calculer les biens en capital ? Deuxièmement, convient-il de tenir compte de ces gains comme d'un élément négatif dans le calcul du coût des services relatifs au logement achetés par un propriétaire ?

3.2.7.1 Calcul des gains en capital – Lorsqu'on calcule le coût d'achat de la composante logement du panier type, la distinction entre gains en capital réels et nominaux peut sembler poser un problème.

Le panier est défini, par convention, comme équivalant à une année de consommation des articles qu'il renferme. Soustraire les gains en capital du coût de la composante logement du panier revient à soustraire les gains réalisés au cours d'une période de douze mois. Dans le cas d'indices intervilles, on soustrairait les gains à chaque endroit. Le problème est de savoir si ce sont des gains nominaux ou des gains réels qu'il faut ainsi soustraire.

Supposons que dans une ville donnée les gains en valeur nominale réalisés durant l'année s'élèvent à 10 000 $ pour une maison qui valait 100 000 $ au milieu de l'année, c'est-à-dire qu'ils soient de 10 %. Supposons par ailleurs que le taux d'intérêt hypothécaire en vigueur (nominal) soit de 17 %, et que les autres coûts se montent à 20 000 $ au cours de l'année. Hors les gains en capital, et en dollars courants, le coût total pour l'année est donc :

- 100 000 $ • (10 %) + 100 000 $ • (17 %) + 20 000 $
= - 10 000 $ + 17 000 $ + 20 000 $
= 27 000 $.

Si nous calculons les gains en capital et les taux d'intérêt hypothécaire en valeur réelle, le taux d'intérêt réel est alors de 17 % *moins* le taux d'inflation prévu, et le gain en capital réel, de 10 % *moins* le taux d'inflation prévu. Soit p^* le taux d'inflation prévu, en pourcentage par an. Selon un calcul fondé sur les taux d'intérêt réels et les gains en capital réels, le coût pour l'année devient :

- 100 000 $ • (10 % - p^*) + 100 000 $ • (17 % -p^*) + 20 000 $
= 27 000 $.

Le résultat est le même qu'auparavant. En examinant pourquoi il en est ainsi, on se rend compte que la correction nécessaire pour passer des taux d'intérêt et des gains en capital nominaux aux taux et aux gains réels est telle que le taux d'inflation prévu s'annulera toujours. Le coût du panier ne variera donc pas, que notre évaluation des frais d'intérêts et des gains en capital se fasse en termes réels ou nominaux, pourvu que nous soyons cohérents. Nous utilisons des taux et des gains nominaux dans la présente étude, pour des raisons pratiques.

Un deuxième point demande à être clarifié en ce qui concerne le calcul des gains en capital. En calculant nos indices, qui portent sur l'année 1988, nous ne nous sommes pas servis des gains en capital nominaux de 1988, mais d'une estimation d'une valeur « normale » du gain en capital. Nous avons pris le gain moyen de la dernière décennie car les gains en capital varient sensiblement d'année en année. C'est une démarche qui revient à corriger, pour un article inclus dans le panier, un prix que l'on ne considère pas comme représentatif du prix normal. Ce serait normalement un procédé condamnable : les prix sont ce qu'ils sont, et les statisticiens sont censés enregistrer ce qui est, non pas ce qu'ils jugent normal. En l'occurrence, il nous a semblé justifié de nous écarter des pratiques habituelles[11]. On se trouverait devant un cas parallèle, en dehors du logement, si les prix de l'énergie étaient partout très instables et que leurs variations ne soient pas synchronisées d'une ville à l'autre. Les prix moyens de l'énergie au cours de plusieurs années donneraient alors une image plus valable des différences intervilles du coût de la composante énergie du panier que les prix de l'énergie durant l'année particulière considérée. Ce qui est vrai dans l'exemple hypothétique de l'énergie l'est aussi dans le cas des gains en capital.

3.2.7.2 Faut-il tenir compte des gains en capital ? – Quelle place faut-il faire aux gains en capital dans l'évaluation du coût d'achat par les propriétaires de services relatifs au logement ? Vu l'augmentation rapide du prix des maisons dans les années 80, notamment à Toronto, la manière de considérer les gains en capital peut avoir d'importantes conséquences.

Comme nous l'avons noté plus haut, l'une des possibilités est d'ignorer ces gains, en alléguant qu'il convient d'en tenir compte dans la mesure du revenu, et non dans celle des prix. Cette position semble excessive, car dans la pratique ces gains ne seront pas comptés comme du revenu. Cependant, il semble également excessif de les déduire entièrement du coût du logement.

Certains sont d'avis que les gains en capital ne doivent pas être entièrement déduits. Les dollars qu'ils représentent semblent de moindre valeur que les dollars de revenu classique. Ce sont des dollars de classe affaires ou de classe économique, pas des dollars de première classe. Cette apparence de moindre valeur répond-elle à la réalité ? Selon nous, oui. Les gains en capital n'offrent pas la possibilité de parvenir à meilleur compte à une courbe d'indifférence donnée aujourd'hui même, mais seulement la perspective d'y parvenir demain, ou même après-demain.

Par ailleurs, sous l'effet combiné des coûts de transaction et des imperfections du marché, la plupart des propriétaires sont dans l'impossibilité de convertir leurs gains en capital en dollars de première classe. Il n'existe pas de marché où vendre ses droits à des gains en capital. Que le lecteur veuille bien réfléchir à ce qui se passerait s'il existait un tel marché. Qu'il s'imagine dans la situation d'un propriétaire qui vend ses droits à des gains en capital. Il est probable que les droits en question seront vendus à moins de 100 cents par dollar de gains. D'un autre côté, ils ne seront certainement pas cédés pour rien. Il s'ensuit qu'une certaine déduction doit être faite pour les gains en capital, mais qu'elle ne doit pas être de 100 %.

Une question se pose alors : quelle doit être l'importance de la déduction ? Combien de cents vaut donc un dollar de gains en capital ? Les ouvrages déjà publiés et la pratique en matière de taxation peuvent en donner une assez bonne indication. Sans qu'il y ait unanimité sur ce point, un accord semble se dégager. La commission Carter a affirmé que les gains en capital constituent un revenu comme tout autre[12]. C'est l'argument « un dollar est un dollar », selon lequel un dollar de gains en capital vaut 100 cents. La pratique canadienne actuelle n'est pas aussi extrême, sauf en ce qui concerne les gains spéculatifs. Le revenu de gains en capital est habituellement imposé comme s'il avait moitié moins de valeur qu'un revenu ordinaire, c'est-à-dire comme si un dollar de gains en capital valait 50 cents. Toutefois, le taux d'imposition est nul pour les gains en capital réalisés sur la résidence principale. D'autres pays font état de formules semblables en ce sens que le revenu de gains en capital y est habituellement assujetti à des taux d'imposition plus faibles que le revenu

ordinaire, mais avec certaines variations selon le type de revenu de gains en capital, les gains réalisés sur la résidence échappant souvent à l'impôt.

Il semble permis d'affirmer, en se fondant sur les pratiques fiscales canadiennes et étrangères, que le revenu de gains en capital est habituellement considéré comme ayant une valeur de l'ordre de la moitié de celle du revenu ordinaire. Le problème, c'est que les fréquentes exonérations d'impôt dont les gains en capital sont l'objet lorsqu'ils concernent des logements occupés par leur propriétaire semblent supposer admis que de tels gains sont sans valeur pour leurs bénéficiaires. S'il en est ainsi, la valeur de ces gains devrait logiquement être tenue pour nulle dans le calcul des indices de prix. Selon nous, cependant, le fait qu'ils soient considérés, d'un point de vue fiscal, autrement que le revenu normal de gains en capital peut s'expliquer, par exemple, par des motifs d'opportunité politique ou un désir d'encourager la propriété du logement pour des raisons sociales. Bien entendu, on pourrait affirmer de même que le faible taux d'imposition auquel sont soumis les autres types de gains en capital résulte lui aussi d'une combinaison de considérations politiques et de désir d'encourager l'investissement pour des raisons sociales. Si tel est le cas, une évaluation des gains en capital à 50 cents par dollar est trop basse par rapport à leur valeur intrinsèque pour ceux qui en bénéficient. Le fait que les gains en capital d'origine spéculative soient imposables à 100 % vient confirmer cette vue.

Il est clair qu'aucune valeur attribuée au dollar de gains en capital, soit en règle générale soit dans le cas des logements occupés par leur propriétaire, ne peut faire l'unanimité. Nous estimons quant à nous, en nous fondant sur le raisonnement théorique, d'une part, ainsi que sur les principes et la pratique de l'imposition, d'autre part, qu'il n'est *pas déraisonnable d'attribuer aux revenus de gains en capital réalisés sur les habitations occupées par leur propriétaire une valeur de 50 cents par dollar*.

Dans les calculs qui suivent, nous présentons l'indice ainsi établi comme celui qui a notre préférence. Il correspond à la moyenne simple (non pondérée) de deux autres indices fondés respectivement sur l'évaluation des gains en capital à 0 % et à 100 %. Nous donnons aussi ces derniers de façon que le lecteur puisse les utiliser pour calculer un indice différent du nôtre, correspondant à une moyenne pondérée, s'il porte un jugement différent sur la manière de prendre en considération les gains en capital.

3.2.8 Proportion relative de chaque type d'habitation

Pour calculer le coût, variable d'une ville à l'autre, du logement occupé par son propriétaire, nous devons aussi savoir combien de maisons de chaque type - maison en rangée, bungalow, etc. - doit inclure la composante logement du panier. Nous pourrons ainsi pondérer de manière appropriée le coût de chaque type d'habitation. Cela suppose que nous connaissions le nombre de maisons de chaque type à l'échelle nationale. Or, il n'existe pas de données de ce genre.

Pour parvenir à une estimation approximative, nous partons de la constatation que le niveau de revenu détermine normalement, dans une large mesure, le type de maison que choisit un acheteur dans le stock d'habitations disponibles. Nous pouvons donc utiliser les données sur la répartition du revenu pour en déduire, approximativement, les proportions respectives de maisons des différents types. Pour faire un tel rapprochement, nous nous appuyons aussi sur le fait que le niveau de revenu est l'un des facteurs qui déterminent le montant maximal du prêt hypothécaire que les institutions financières sont disposées à consentir à un acheteur éventuel. Les banques et les sociétés de fiducie suivent en pareil cas une règle empirique selon laquelle le montant maximal du prêt hypothécaire correspond à environ trois fois le revenu individuel ou familial annuel. Nous pouvons par conséquent, de manière très approximative, tirer des données sur les prix des maisons des renseignements sur le revenu familial des propriétaires si nous supposons que la plupart des familles achètent une maison d'un prix voisin de la limite que leur permet leur revenu selon les règles des sociétés de prêt hypothécaire. Il nous est donc possible de remonter des données sur la répartition du revenu à des données sur la « répartition des maisons ». De cette façon, nous pouvons déterminer quelle pondération affecter à chaque type d'habitation dans un panier type de logement.

Pour mieux comprendre la méthode suivie, examinons d'abord le lien entre le prix d'une maison et le revenu de son propriétaire. Par exemple, une maison en rangée d'une valeur moyenne de 89 000 $ pourrait être hypothéquée au maximum pour 80 % de sa valeur marchande, soit 71 200 $. Selon la règle empirique mentionnée ci-dessus, le revenu annuel de l'acheteur devrait donc être d'environ 23 700 $. De même, dans la catégorie de maisons immédiatement supérieure, l'acheteur d'un bungalow valant 119 000 $ devrait théoriquement disposer d'un revenu annuel d'environ 32 000 $, et ainsi de suite. Nous supposons par conséquent que le revenu familial des propriétaires de maisons en rangée est habituellement supérieur à 23 700 $, mais inférieur à 32 000 $; que celui des propriétaires de bungalows est compris entre 32 000 $ et 34 400 $, etc., pour arriver au revenu des propriétaires de maisons de grand luxe, qui doit être égal ou supérieur à 72 300 $.

Il existe des données sur la répartition des familles par groupe de revenu. En se servant du lien entre revenu et prix des maisons exposé ci-dessus, on peut donc estimer combien de familles disposent d'un revenu suffisant pour devenir propriétaires d'une maison, et quelle proportion des familles est en mesure d'acheter tel ou tel type de maison. On parvient ainsi à l'estimation de la proportion relative de chaque type de maison, ce qui était l'objet de l'exercice. Bien entendu, il s'agit d'un procédé grossier reposant sur de nombreuses suppositions. Pour en confirmer la validité, on peut vérifier si le montant total des dépenses de logement correspondant à ces estimations est exact (ce montant est connu grâce à l'enquête sur le budget familial). Avant cette vérification, les proportions nationales des différents types de maison avaient été initialement estimées à 0,16 pour les maisons en rangée; 0,19 pour les bungalows et les maisons à deux étages standard; 0,27 pour les maisons à deux étages de luxe; et enfin 0,20 pour les maisons de grand luxe. Il s'est révélé que

ces proportions supposaient pour le logement occupé par son propriétaire des dépenses assez nettement supérieures à celles qui ressortaient de l'enquête sur le budget familial, à partir de laquelle avaient été établies les pondérations de l'IPC, même si l'on tenait compte du fait que notre calcul des dépenses incluait le coût théorique des intérêts, contrairement à l'enquête sur le budget familial. Nous avons par conséquent modifié nos pondérations, d'une manière nécessairement assez arbitraire, mais pour parvenir à des niveaux qui semblent réalistes. Les pondérations révisées s'établissent ainsi : 0,25 pour les maisons en rangée standard, les bungalows et les maisons à deux étages standard; 0,15 pour les maisons à deux étages de luxe; et 0,10 pour les maisons de grand luxe[13].

4 Données sur le coût de l'habillement

Statistique Canada nous a communiqué les prix enregistrés dans huit villes pour 31 catégories d'articles d'habillement; aucune donnée n'était disponible pour Saint John et Regina. Ces prix, extraits de la base de données de l'IPC de mai 1989, correspondent au prix normal indiqué sur l'étiquette, à l'exclusion de la taxe provinciale de vente dans les villes où une telle taxe est perçue. Statistique Canada nous a également communiqué pour chacun des articles d'habillement choisis le montant de dépenses, en dollars, qui a servi de pondération implicite pour l'article en question. Au total, l'argent consacré par les consommateurs aux articles pour lesquels nous avons obtenu des données représente environ 50 % de leurs dépenses totales d'habillement.

Pour chacune des 31 catégories, les prix d'un assortiment d'articles nous ont été fournis. Dans certains cas, nous ne connaissons les prix que d'un petit nombre d'articles, quatre par exemple dans le cas des manteaux et des vestes de fourrure. Dans d'autres, nous disposons de données sur de nombreux articles, 15 par exemple pour les pantalons de femme.

Après avoir examiné les prix de quelque 360 articles, nous sommes parvenus à la conclusion que dans plus des trois quarts des cas les niveaux de prix tendent à être uniformes dans l'ensemble du pays. C'est-à-dire que le prix porté sur l'étiquette d'un article tel qu'un paletot d'auto est habituellement le même à Halifax, par exemple, qu'à Vancouver. Cet état de choses résulte peut-être de la politique de fixation des prix des grandes sociétés nationales de magasins à succursales ou des fabricants, politique selon laquelle un produit donné, surtout s'il porte un nom de marque connu à l'échelle nationale, est habituellement vendu au même prix dans toutes les grandes villes canadiennes.

Cependant, le coût de tous les articles n'est pas uniforme dans l'ensemble du pays. Pour environ 20 % des articles assortis, on constate des variations de prix plus ou moins importantes. Elles peuvent aller de 3 % à 25 et même 30 %, bien qu'en général elles soient de l'ordre de 5 à 10 %.

Quelle est l'importance de ces écarts de prix, et dans quelle mesure font-ils varier d'une ville à l'autre le coût total de la composante habillement du panier ? Prenons l'exemple des costumes d'homme : si le prix d'un article faisant partie d'un assortiment de 20 est plus élevé de 10 % dans une ville que dans une autre, et si cette catégorie d'articles représente à peu près 4 % des dépenses totales d'habillement (dans l'ensemble du pays), quelle différence cela représentera-t-il dans le coût global de la composante habillement du panier type dans cette ville ? Par ailleurs, même si les costumes d'homme sont plus coûteux dans une ville donnée, il se peut que les chaussures y soient meilleur marché qu'à un autre endroit. Peut-on donc supposer que la somme totale des écarts entre les prix enregistrés dans les grandes villes pour l'ensemble des articles d'habillement est de peu d'importance ? Apporter une réponse définitive à ces questions pour toutes les paires de villes possibles aurait exigé d'immenses ressources. À la place, nous avons mené une comparaison entre deux villes arbitrairement choisies, St. John's et Montréal. Les données les concernant ont été examinées avec soin et des calculs approximatifs effectués. Ceux-ci ont montré que le fait de tenir pour égaux les prix de l'habillement (taxe de vente non comprise) n'entraînait que des erreurs négligeables (moins de 1 %) dans l'indice global de l'habillement. Nous supposons que ce serait vrai pour toute autre ville.

Les prix des articles assortis étant, en grande majorité, rigoureusement égaux dans les grandes villes des diverses provinces, les différences intervilles dans le coût de la composante habillement du panier tiennent presque exclusivement aux écarts entre les taxes provinciales de vente. Un indice de ces derniers écarts ajusté en fonction des exonérations de taxe de vente peut donc servir d'indice des différences dans le coût de l'habillement[14]. En 1988, le taux des taxes de vente allait de zéro en Alberta à 12 % à Terre-Neuve. Il faut en outre tenir compte des nombreuses exonérations de taxe de vente, lesquelles varient d'une province à l'autre. Au Nouveau-Brunswick, par exemple, tous les articles d'habillement et toutes les chaussures sont exonérés, alors qu'à Terre-Neuve et en Colombie-Britannique il n'y a aucune exonération pour ces deux catégories d'articles. Certains articles sont exonérés de taxe dans certaines provinces et non dans d'autres; par ailleurs, certains sont exonérés selon le niveau de prix, c'est-à-dire qu'ils échappent à la taxe si leur prix est inférieur à un certain niveau (au Québec, par exemple, aucune taxe de vente au détail n'est perçue sur les articles d'habillement coûtant moins de 500 $, non plus que sur les chaussures de moins de 125 $), mais qu'ils sont pleinement taxables si leur prix est supérieur à ce niveau[15]. Les niveaux d'exonération de taxe de vente au détail, lorsqu'il en existe, nous ont permis d'estimer approximativement le pourcentage des dépenses d'habillement et de chaussures échappant à la taxe dans chaque province. Des pourcentages pondérés des portions exonérée et non exonérée de ces dépenses ont alors été utilisés pour obtenir l'indice intervilles. Vu la quasi-absence de différence, déjà notée, entre les prix de l'habillement avant la taxe dans les différentes villes, ces taux de taxe de vente ajustés par rapport à la moyenne canadienne fournissent une excellente approximation du coût relatif de la composante habillement du panier dans chacune des villes considérées.

5 Données sur le coût d'autres articles de consommation

Le panier type se compose pour 10 % d'articles pour lesquels n'est publié aucun indice des prix par ville. En ce qui concerne ces articles, nous avons procédé de la manière suivante : pour les aliments achetés au restaurant, nous avons fait la moyenne des indices publiés par Statistique Canada pour la viande, la volaille et le poisson, d'une part, et pour les soins personnels, d'autre part, car il entre dans les aliments servis au restaurant une importante composante de services. L'indice des prix disponible pour l'essence nous a servi d'approximation en ce qui concerne le combustible et l'électricité consommés dans la résidence principale. De même, pour l'eau consommée dans la résidence principale, nous avons utilisé notre indice estimatif de l'impôt foncier. Nos estimations de loyer ont servi d'indice des prix pour le logement autre que la résidence principale.

* * *

Par la méthode décrite dans les chapitres 3 à 5, nous avons obtenu des données intervilles sur le coût de tous les articles compris dans le panier du consommateur. Récapitulons : pour 60 % des articles (aliments achetés dans un magasin; transport; dépenses de ménage; articles d'ameublement, équipement, etc.; loisirs, lecture et formation; soins de santé et soins personnels; tabac et boissons alcoolisées), Statistique Canada publie déjà des estimations. En ce qui concerne le logement, l'habillement et les aliments achetés au restaurant, ainsi que l'eau, le combustible et l'électricité consommés dans une résidence principale ou un autre logement, nous avons utilisé les données décrites ci-dessus.

Il nous reste maintenant, dans le chapitre qui suit, à assembler les données de manière à calculer les indices intervilles des prix.

6 Calcul du coût du panier dans différentes villes

6.1 Coût du panier des propriétaires

Le coût du panier des propriétaires est établi à partir du coût du logement et d'autres articles. Nous avons distingué, parmi ces éléments : i) le coût du logement, compte non tenu des gains en capital; ii) le coût des articles autres que le logement; iii) les gains en capital (élément de coût « négatif »). Nous les examinerons tour à tour.

6.1.1 Coût du logement, compte non tenu des gains en capital

Nous avons tout d'abord calculé, pour chaque ville, le coût de la composante logement du panier *canadien* moyen du propriétaire, compte non tenu des gains en capital. Comme on l'a indiqué plus haut, ce panier moyen se compose des éléments suivants : maison en rangée standard (25 %), bungalow (25 %), maison à deux étages standard (25 %), maison à deux étages de luxe (15 %) et maison de grand luxe (10 %). Les tableaux 2 à 11 fournissent des données détaillées sur les coûts à l'exclusion des gains en capital, soit les intérêts théoriques après impôt, la dépréciation et ce qui est désigné dans les tableaux sous le nom de « dépenses en espèces », à savoir l'impôt foncier, l'assurance, les intérêts autres que théoriques et les frais de réparation.

En 1988, par exemple, ces coûts s'élevaient à 21 623 $ à Vancouver (tableau 11), et à 14 910 $ à Regina (tableau 9).

Tableau 2

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, St. John's

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	2 977	1 800	4 178	8 955
Bungalow	4 547	2 400	6 297	13 244
Maison à deux étages standard	5 619	3 000	7 802	16 421
Maison à deux étages de luxe	4 931	4 400	9 257	18 588
Maison de grand luxe	6 181	7 200	12 855	26 236
Coût moyen pondéré[2]	4 644	3 180	7 246	15 070

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 3

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Charlottetown

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	3 108	1 800	4 436	9 344
Bungalow	4 473	2 400	6 385	13 258
Maison à deux étages standard	5 274	3 000	7 564	15 838
Maison à deux étages de luxe	5 057	4 400	9 453	18 910
Maison de grand luxe	6 181	7 200	12 855	26 236
Coût moyen pondéré[2]	4 590	3 180	7 300	15 070

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 4

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Halifax

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	4 580	1 800	6 178	12 558
Bungalow	5 190	2 400	7 314	14 904
Maison à deux étages standard	5 417	3 000	7 964	16 381
Maison à deux étages de luxe	5 842	4 400	11 032	21 274
Maison de grand luxe	8 151	7 200	16 575	31 926
Coût moyen pondéré[2]	5 488	3 180	8 676	17 344

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 5

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Saint John

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	3 171	1 800	4 616	9 587
Bungalow	3 917	2 400	5 768	12 085
Maison à deux étages standard	4 360	3 000	6 529	13 889
Maison à deux étages de luxe	5 044	4 400	9 775	19 219
Maison de grand luxe	7 604	7 200	16 108	30 912
Coût moyen pondéré[2]	4 379	3 180	7 305	14 864

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 6

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Montréal

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	4 285	1 800	7 120	13 205
Bungalow	5 096	2 400	8 473	15 969
Maison à deux étages standard	5 762	3 000	9 435	18 197
Maison à deux étages de luxe	7 958	4 400	16 161	28 519
Maison de grand luxe	10 125	7 200	22 145	39 470
Coût moyen pondéré[2]	5 992	3 180	10 896	20 068

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 7

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Toronto

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	9 537	1 800	11 542	22 879
Bungalow	11 373	2 400	13 893	27 666
Maison à deux étages standard	12 095	3 000	14 901	29 996
Maison à deux étages de luxe	13 049	4 400	20 609	38 058
Maison de grand luxe	16 119	7 200	27 441	50 760
Coût moyen pondéré[2]	11 821	3 180	15 919	30 920

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 8

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Winnipeg

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	3 254	1 800	5 201	10 255
Bungalow	4 849	2 400	7 664	14 913
Maison à deux étages standard	4 799	3 000	7 665	15 464
Maison à deux étages de luxe	5 767	4 400	11 713	21 880
Maison de grand luxe	6 578	7 200	15 125	28 903
Coût moyen pondéré[2]	4 748	3 180	8 402	16 330

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 9

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Regina

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	2 697	1 800	4 245	8 742
Bungalow	4 260	2 400	6 772	13 432
Maison à deux étages standard	4 081	3 000	6 643	13 724
Maison à deux étages de luxe	4 994	4 400	10 195	19 589
Maison de grand luxe	7 247	7 200	15 530	29 977
Coût moyen pondéré[2]	4 233	3 180	7 497	14 910

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 10

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Edmonton

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	2 809	1 800	4 199	8 808
Bungalow	4 609	2 400	6 726	13 735
Maison à deux étages standard	4 687	3 000	7 089	14 776
Maison à deux étages de luxe	5 192	4 400	9 923	19 515
Maison de grand luxe	8 542	7 200	16 511	32 253
Coût moyen pondéré[2]	4 659	3 180	7 643	15 482

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

Tableau 11

Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Vancouver

	Éléments de coût			
	Intérêt théorique (après impôt)	Dépréciation	Dépenses en espèces[1]	Coût total
	(en dollars)			
Maison en rangée standard	5 146	1 800	6 913	13 859
Bungalow	7 309	2 400	9 549	19 258
Maison à deux étages standard	8 160	3 000	10 763	21 923
Maison à deux étages de luxe	8 366	4 400	14 104	26 870
Maison de grand luxe	11 007	7 200	20 126	38 333
Coût moyen pondéré[2]	7 509	3 180	10 934	21 623

1 Frais d'intérêt autres que l'intérêt théorique, impôt foncier, assurance et réparations.
2 Les pondérations sont les suivantes, dans l'ordre : 0,25; 0,25; 0,25; 0,15; 0,10.

6.1.2 Coût des articles autres que le logement

Nous avons ensuite calculé le coût des articles autres que le logement entrant dans le panier des propriétaires. Il fallait pour cela connaître le coût de ces articles dans chaque ville. Nous l'avons estimé de la manière décrite ci-dessous en prenant l'exemple de Vancouver.

Selon l'enquête sur les dépenses des familles, les articles autres que le logement représentent au Canada, en moyenne, environ 80 % du total des dépenses. Si nous appliquons cette proportion au montant total des dépenses des propriétaires visés par l'enquête, estimé à 38 000 $, nous parvenons à un chiffre de 30 400 $ pour l'estimation des dépenses que les propriétaires canadiens consacrent en moyenne aux articles du panier autres que le logement.

Afin d'estimer la somme nécessaire pour acheter cette partie du panier à Vancouver, nous multiplions le coût moyen au Canada, soit 30 400 $, par l'indice des prix des articles autres que le logement à Vancouver. Cet indice est facile à calculer à partir de la pondération de l'IPC et de l'indice des prix de Vancouver pour chacune des sous-composantes des dépenses autres que le logement (tableau 12). À Vancouver, l'indice des prix des articles autres que le logement s'établit ainsi à 100,5. Le coût des articles en question y est donc estimé à 30 400 $ x 1,005 = 30 552 $.

Tableau 12

Indices des prix des articles autres que le logement, Vancouver, septembre 1988

	Indice des prix Vancouver	Pondération dans le panier canadien
Aliments achetés dans un magasin	102	12,51
Entretien ménager	104	5,60
Articles d'ameublement	104	4,80
Habillement	102	8,72
Transport	97	17,87
Soins de santé	98	4,21
Loisirs, lecture et formation	100	9,04
Tabac et alcool	103	5,91
Aliments achetés au restaurant	99	5,08
Combustible, électricité pour la résidence principale	99	3,23
Eau	100	0,33
Logement autre que la résidence principale	107	1,38
		78,68
Indice des prix des articles autres que le logement à Vancouver[1]	100,5	

1 Moyenne pondérée des indices des prix des différents articles à Vancouver, établie selon les pondérations dans le panier canadien indiquées à la colonne 2.

Source Estimations du Conseil économique du Canada fondées sur Statistique Canada, Prix à la consommation et indices des prix, juillet-septembre 1988, nº 62-010 au catalogue.

Rappelons que les indices des prix indiqués par le tableau 12 pour les sous-composantes des dépenses autres que le logement à Vancouver proviennent de données publiées pour sept des catégories d'articles mentionnées (aliments achetés dans un magasin; transport; entretien ménager; articles d'ameublement, etc.; loisirs, lecture et formation; soins de santé et soins personnels; tabac et boissons alcoolisées), lesquelles représentent 60 % des dépenses consacrées par les consommateurs aux produits et services. Pour les cinq autres catégories d'articles (habillement; aliments achetés au restaurant; combustible et électricité pour la résidence principale; eau; et logement autre que la résidence principale), nous avons utilisé les indices des prix, calculés selon les méthodes exposées aux chapitres 4 et 5, qui figurent au tableau 13.

Tableau 13

Quelques indices des niveaux de prix, certaines villes, Canada, septembre 1988

	St. John's	Charlottetown	Halifax	Saint John	Montréal	Toronto	Winnipeg	Regina	Edmonton	Vancouver
1 Habillement	108	97	100	96	97	104	103	96	96	102
2 Aliments achetés au restaurant	95	83	88	82	103	104	91	92	96	99
3 Combustible, électricité pour la résidence principale	111	105	101	102	114	96	95	70	83	99
4 Eau	65	72	94	82	140	119	127	110	94	100
5 Logement autre que la résidence principale	89	89	103	79	89	112	95	90	90	107

Source Estimations du Conseil économique du Canada fondées sur Statistique Canada, Prix à la consommation et indices des prix, juillet-septembre 1988, n° 62-010 au catalogue.

Nous avons procédé de la même manière pour estimer le coût des articles autres que le logement ailleurs qu'à Vancouver. Le tableau 14 présente le coût ainsi calculé de la composante non-logement du panier des propriétaires.

Tableau 14

Coût des éléments autres que le logement du panier des propriétaires, certaines villes, Canada

	Indice des prix moyen relatif	Coût des articles autres que le logement
		(en dollars)
St. John's	103,8	31 555
Charlottetown	96,2	29 245
Halifax	97,8	29 731
Saint John	97,0	29 488
Montréal	100,9	30 674
Toronto	103,5	31 464
Winnipeg	95,9	29 154
Regina	93,3	28 363
Edmonton	94,9	28 850
Vancouver	100,5	30 552

6.1.3 Gains en capital

Les données décrites aux paragraphes 6.1.1 et 6.1.2 suffisent pour estimer le coût dans chaque ville du panier type des propriétaires, compte non tenu des gains en capital, et par conséquent pour calculer les indices des prix de type 1, dont ces gains sont exclus. Pour calculer les indices de type 2, cependant, il faut connaître les gains en capital dans chacune des villes considérées.

Le tableau 15 présente des estimations des gains en capital « normaux » (pour la signification de « normal », se reporter au paragraphe 3.2.7.1). Comme nous l'avons expliqué plus haut, il s'agit du produit, pour chaque ville, du prix en 1988 d'un « panier canadien » de maisons occupées par leur propriétaire et du taux moyen d'accroissement par année financière, en pourcentage, de la valeur nominale du même panier. On peut voir que les gains moyens réalisés sur le panier canadien au cours d'une période de dix ans ont été d'importance très inégale, variant de moins de 9 000 $ à Edmonton et Regina à près de 40 000 $ à Toronto.

Tableau 15

Estimation des gains en capital nominaux, certaines villes, Canada

	Prix moyen des maisons dans le panier canadien[1], 1988	Accroissement moyen de la valeur nominale du panier canadien, 1978-1988	Gains en capital utilisés dans le calcul des indices de type 2[2]
	(en dollars)	(en pourcentage)	(en dollars)
St. John's	100 310	10,61	10 643
Charlottetown	108 500	12,03	13 053
Halifax	133 025	10,71	14 247
Saint John	111 725	11,29	12 614
Montréal	151 700	14,39	21 830
Toronto	265 750	14,21	37 763
Winnipeg	109 200	10,71	11 695
Regina	98 775	8,75	8 643
Edmonton	107 770	7,89	8 503
Vancouver	174 480	12,86	22 438

1 La composition du panier canadien est la suivante : maison en rangée (25 %), bungalow (25 %), maison à deux étages standard (25 %), maison à deux étages de luxe (15 %) et maison de grand luxe (10 %).

2 Il s'agit d'estimations des gains en capital « normaux » qu'il est approprié d'inclure dans les indices des prix, et non des gains en capital réels de 1988.

6.1.4 Coût total du panier des propriétaires

Nous pouvons maintenant faire l'addition des coûts des différentes composantes du panier type des propriétaires. Pour Vancouver, par exemple, les chiffres sont les suivants :

- coût du logement, compte non tenu des gains en capital : 21 623 $
- coût des articles autres que le logement : 30 552 $
- gains en capital : 22 438 $
- coût total : 52 175 $ pour l'indice de type 1 ne tenant pas compte des gains en capital; 29 737 $ pour l'indice de type 2, dans le calcul duquel les gains en capital sont déduits à 100 % du coût.

Nous obtenons pour chaque ville les indices de types 1 et 2 correspondant au panier des propriétaires en divisant le coût total pour la ville considérée par le coût total moyen pondéré selon la population.

Les résultats pour les dix villes considérées sont donnés aux rubriques 1 et 4 du tableau 16.

6.2 Coût du panier des locataires

Tournons-nous maintenant vers les locataires et les variations du coût de leur panier d'une ville à l'autre. Selon les données de l'enquête sur les dépenses des familles, les dépenses moyennes des locataires au Canada s'élèvent au total à 25 000 $ environ, dont 20 000 $ (80 %) consacrés aux articles autres que le logement et 5 000 $, au loyer. Pour obtenir un indice correspondant au panier des locataires dans une ville donnée, nous devons estimer, d'une part, les dépenses autres que de location et, d'autre part, les dépenses de location.

Afin d'expliquer la méthode suivie, prenons de nouveau l'exemple de Vancouver. Les coûts autres que la location seraient de 20 000 $ * 1,005 (même indice que dans le cas des propriétaires) = 20 100 $. Le coût du loyer est de 5 000 $ * 1,069 (1,069 étant notre indice estimatif des loyers à Vancouver, voir le tableau 1) = 5 345 $. Par conséquent, le coût du panier des propriétaires est de 20 100 $ + 5 345 $ = 25 445 $ à Vancouver. Nous avons procédé de la même façon pour les dix villes considérées.

Comme dans le cas précédent, nous obtenons l'indice correspondant aux locataires dans chacune des villes considérées en divisant le chiffre des dépenses dans cette ville par la moyenne (pondérée selon la population) des dépenses, en l'occurrence 25 090 $. Les résultats sont donnés à la rubrique 2 du tableau 16.

6.3 Indices globaux

Pour chaque ville, nous avons maintenant trois indices : deux pour le panier des propriétaires, les gains en capital étant déduits ou non du coût du logement, et un pour le panier des locataires.

En premier lieu, nous réduisons à deux le nombre de ces indices pour chaque ville, en faisant une moyenne entre propriétaires et locataires. L'idéal serait de pondérer les indices des prix correspondant aux propriétaires et aux locataires selon les proportions respectives de propriétaires et de locataires dans l'ensemble du Canada. Mais il est difficile d'obtenir des données exactes à ce sujet si bien que, faute de mieux, nous supposons que les uns et les autres sont en nombre à peu près égal. En conséquence, nous faisons simplement la moyenne des indices correspondant aux propriétaires et aux locataires. Nous obtenons ainsi deux indices intervilles du coût de la vie qui figurent au tableau 16 comme l'indice global de type 1 (compte non tenu des gains en capital), à la rubrique 3,

et l'indice global de type 2 (gains en capital pris en compte à 100 %), à la rubrique 5.

Enfin, la moyenne des indices de type 1 et de type 2 est présentée à la rubrique 6 du tableau 16. Comme nous l'avons déjà dit, elle nous semble constituer l'indice des prix le plus réaliste. Les divers résultats seront commentés au chapitre suivant.

7 Commentaire des résultats

Quelles sont donc l'ampleur et la portée des écarts de coût de la vie entre les différentes régions du Canada ? Ces écarts compensent-ils, au moins en partie, les disparités interrégionales en matière de revenu ?

Le tableau 16 apporte les données permettant de répondre à ces questions. Comme nous l'avons déjà laissé entendre, les réponses dépendent beaucoup du type d'indice des prix que l'on juge le plus pertinent, ce qui à son tour dépend de la manière de considérer les gains en capital.

Si l'on ne tient aucun compte de ces gains, on parvient aux indices des prix par ville qui figurent à la rubrique 3 du tableau 16. La situation est très claire. Les prix de Toronto sont nettement supérieurs à la moyenne (indice 111) et toutes les autres villes se situent au-dessous de la moyenne, Vancouver de très peu (99), mais les autres villes de façon significative (leurs indices s'étageant de 87 à Regina à 96 à Montréal). En somme, si l'on considère les gains en capital comme n'intervenant pas dans le coût du logement, Toronto est de loin la ville où la vie est la plus chère, et le coût de la vie est plutôt bas dans toutes les autres villes, sauf à Vancouver où il est voisin de la moyenne. Le tableau ainsi tracé est à coup sûr étrange; il vient renforcer les arguments énoncés plus haut selon lesquels l'indice de type 1 est trompeur.

On peut adopter la position contraire et déduire en totalité les gains en capital du coût du logement. On aboutit ainsi à l'indice de type 2, dont les valeurs pour les différentes villes sont données à la rubrique 5 du tableau 16.

Fait qui n'a rien de surprenant, le tableau qui se dégage de l'indice de type 2 est presque rigoureusement l'opposé de celui que traçait l'indice de type 1. Toronto se présente maintenant comme la ville où le coût de la vie est le plus bas, 5 % au-dessous de la moyenne nationale. St. John's est la ville la plus chère, à 13 % au-dessus de la moyenne nationale, suivie par Edmonton à 9 % et Halifax, Regina et Winnipeg à 6 %. Seules Charlottetown, Saint John et Montréal sont voisines de la moyenne. Autrement dit, si l'on déduit à 100 % les gains en capital du coût du logement, Toronto est la ville du Canada où la vie est la moins chère, et le coût de la vie est relativement élevé partout ailleurs.

Tableau 16

Écarts entre les niveaux des prix de certaines villes canadiennes, indices de types 1 et 2, Canada

	St. John's	Charlottetown	Halifax	Saint John	Montréal	Toronto	Winnipeg	Regina	Edmonton	Vancouver
1 Propriétaires, ensemble du panier type 1	87	83	88	83	94	117	85	81	83	97
2 Locataires, ensemble du panier	100	94	98	93	98	105	95	92	94	101
3 Indice global, type 1	94	89	93	88	96	111	90	87	88	99
4 Propriétaires, ensemble du panier type 2	125	109	114	110	100	86	117	120	124	103
5 Indice global, type 2	113	101	106	102	99	95	106	106	109	102
6 Moyenne des indices globaux de types 1 et 2	103	95	100	95	97	103	98	97	99	101

Ces résultats semblent aussi irréalistes que ceux qu'on obtient en ne tenant aucun compte des gains en capital.

Nous avons affirmé plus haut qu'il convient d'affecter une pondération de 50 % aux gains en capital lorsqu'on les porte en déduction du coût du logement. On obtient ainsi, en faisant la moyenne non pondérée des indices de type 1 et de type 2, un nouvel indice dont les valeurs pour les différentes villes sont indiquées à la rubrique 6 du tableau 16. Selon cet indice, Toronto et St. John's se trouvent être, à égalité, les villes les plus chères du Canada; elles ne se distinguent toutefois que de peu, avec un indice de 103 chacune. Vancouver se situe aussi légèrement au-dessus de la moyenne, à 101, tandis qu'Halifax est exactement à 100. Les autres villes se placent au-dessous de la moyenne, mais seulement de peu dans la plupart des cas. Winnipeg se situe à 98, Edmonton à 99, Montréal et Regina à 97, Charlottetown et Saint John à 95. L'écart n'est que de six points entre la ville la plus chère et la ville la moins chère.

L'indice que nous considérons comme le plus valable fait par conséquent apparaître comme extrêmement faibles les écarts de coût de la vie entre les villes. Nous estimons que cette situation a toutes les chances de correspondre à la réalité, tout en reconnaissant que notre conclusion se fonde sur une méthodologie moins rigoureuse que nous ne l'aurions souhaité quant à l'évaluation des gains en capital.

Notes

1 J. R. Melvin, « Regional Inequalities in Canada : Underlying Causes and Policy Implications », *Canadian Public Policy*, vol. 13, n° 3, 1987, p. 306.

2 Pour un excellent exposé de ces problèmes, et de la théorie de l'indice des prix en général, voir Robert A. Pollack, « The Theory of the Cost-of-Living Index », dans *Price Level Measurement : Proceedings from a Conference Sponsored by Statistics Canada*, section 3, sous la direction de W. E. Diewert et C. Montmarquette, Ottawa, Approvisionnements et Services Canada, 1983.

3 Un expert fait par ailleurs remarquer que la possibilité de réaliser des gains en capital ne constitue pas la seule différence financière entre propriété et location. Il note que la sécurité d'occupation qu'offre le logement habité par son propriétaire est un élément des fonctions de production domestique qui permet aux propriétaires occupants d'accroître la productivité du temps consacré (hors de l'économie de marché) à augmenter la valeur de consommation de leur demeure. Il s'agit d'un revenu non imposé qui n'est pas accessible aux locataires et qui s'inscrit lui aussi en déduction du coût du marché de la propriété.

4 Pour un examen plus approfondi de la question consistant à savoir si la location et la propriété peuvent ou non être légitimement considérées comme équivalentes, voir Masako N. Darrough, « The Treatment of Housing in a Cost-of-Living Index : Rental Equivalence and User Cost », dans *Price Level Measurement*, section 3. Nous interprétons les travaux de Darrough comme appuyant notre position, à savoir que la location et la propriété ne peuvent pas être regardées comme équivalentes.

5 Alors que notre étude était déjà sous presse, Statistique Canada nous a informés qu'une erreur informatique s'était produite dans la totalisation des données sur la location qui nous avaient été communiquées. La correction de cette erreur entraînerait certes des changements dans nos estimations du coût de location et dans les calculs subséquents; cependant, des vérifications rapides indiquent que l'effet en serait négligeable sur les indices finaux et sur les conclusions fondées sur ces indices.

6 Statistique Canada, *Estimations intercensitaires annuelles de la population des divisions et régions métropolitaines de recensement, 1981-1986*, n° 91-521 au catalogue, Ottawa, Approvisionnements et Services Canada, 1989.

7 Certaines précisions supplémentaires, dont nous sommes redevables à un expert, sont utiles à cet égard. Il existe une interaction entre le loyer et le coût des trajets quotidiens (les personnes accomplissant ces trajets sont sans doute relativement indifférentes en ce qui concerne au moins un sous-ensemble d'endroits à l'intérieur de chaque région urbaine, étant donné les arbitrages entre coûts de trajets quotidiens et loyers); le coût moyen des trajets quotidiens est plus élevé dans les régions métropolitaines les plus importantes en raison du temps plus long consacré à ces trajets, et ce coût en temps n'est pas incorporé dans l'IPC, même si les pondérations du coût de transport tiennent correctement compte de ces différences. Cet effet se manifestera dans les loyers plus élevés *en moyenne* dans les grandes régions métropolitaines où l'offre de logement n'est pas excédentaire (p. ex., Toronto et Vancouver), mais cela ne compensera qu'en partie la distorsion dans l'autre direction qui résulte de l'omission de la valeur du temps passé en trajets quotidiens.

8 Royal LePage, *Étude sur le prix des maisons au Canada, printemps 1989*. Nous avons utilisé ce numéro de la publication parce qu'il contenait des séries chronologiques aussi bien que les prix récents des maisons. Ces données complètent bien celles de septembre 1988 sur les écarts intervilles des prix de détail et sur les pondérations de l'IPC canadien publiées par Statistique Canada dans *Prix à la consommation et indices des prix*, juillet-septembre 1988, n° 62-010 au catalogue. Nous remercions Royal LePage de nous avoir communiqué ces données.

9 Ce choix de la moitié est arbitraire, mais il ne peut en résulter aucune erreur sérieuse, étant donné que nous comptons aussi l'intérêt sacrifié sur l'avoir du propriétaire comme un coût au taux de 10,75 % (voir le chapitre 4).

10 Rappelons que tous ces chiffres s'appliquent à 1988, dernière année pour laquelle on dispose de données complètes et détaillées pour calculer l'indice intervilles des prix.

11 Si notre indice devait être calculé chaque année, nous recommanderions une méthode plus rigoureuse fondée sur les gains réels et non sur la notion arbitraire de gains « normaux », étant donné que des gains anormalement élevés certaines années seraient compensés par des gains anormalement bas d'autres années. On pourrait alors obtenir une meilleure image de la réalité en faisant la moyenne des coûts faibles ou élevés qui en résulteraient selon les années. Comme nous ne calculerons pas d'indice pour chaque année, il nous a semblé préférable, en fin de compte, d'utiliser une valeur moyenne des gains en capital.

12 Rapport de la Commission royale d'enquête sur la fiscalité, 1966.

13 Ces pondérations sont plus arbitraires que nous ne l'aurions souhaité, mais nous ne disposions pas de données nous permettant de les améliorer. Le problème de la pondération est encore plus compliqué que ne le montre l'étude, en raison du fait qu'un grand nombre de ménages propriétaires du logement qu'ils occupent ont acheté leur maison il y a un certain temps déjà. L'enquête sur les dépenses repose sur un échantillon comprenant tous les modes de logement; l'imputation de revenu à partir du prix des maisons et des règles des sociétés de prêt hypothécaire ne s'applique qu'aux propriétaires occupants qui ont acheté leur maison au prix actuel du marché. Il se peut donc que notre calcul porte, dans chaque ville, sur le coût d'un panier de logement légèrement différent du panier moyen réellement acheté au Canada. Il s'agit néanmoins d'un panier raisonnablement plausible et qui, même s'il ne correspond pas exactement à la réalité, nous donne une bonne indication des variations intervilles du coût du logement, ce qui est l'objet de notre recherche.

14 Les commentaires formulés par un expert anonyme ont grandement contribué à l'amélioration générale de notre indice, originellement fondé sur l'estimation des taxes de vente.

15 L'Association canadienne d'études fiscales, *Tax Memo*, diverses années.

Liste des tableaux

1	Loyers moyens pondérés, diverses villes, Canada, septembre 1988	5
2	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, St. John's	19
3	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Charlottetown	20
4	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Halifax	20
5	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Saint John	21
6	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Montréal	21
7	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Toronto	22
8	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Winnipeg	22
9	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Regina	23
10	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Edmonton	23
11	Coût du logement occupé par son propriétaire, calcul de type 1, Vancouver	24
12	Indices des prix des articles autres que le logement, Vancouver, septembre 1988	25
13	Quelques indices des niveaux de prix, certaines villes, Canada, septembre 1988	26
14	Coût des éléments autres que le logement du panier des propriétaires, certaines villes, Canada	27
15	Estimation des gains en capital nominaux, certaines villes, Canada	28
16	Écarts entre les niveaux des prix de certaines villes canadiennes, indices de types 1 et 2, Canada	31